

不要大聲喧嘩，因為閱覽室僅供住戶在此閱覽書籍，不得移作他用。社區所有公共用電插座(屬公電)住戶不得隨意使用(會有竊電之違法行為)。

2. 原桂花鄉社區圖書室使用規則修訂為桂花鄉社區閱覽室使用規則。
3. 上述決議內容，增修訂至新閱覽室管理辦法內，會辦所有委員同意後，公告實施。

六、健身房跑步機 2 台故障。

說明：已電請跑步機廠商維修，2 台跑步機同型號，廠商稱零件已不生產品，目前有一部為按鍵損害，可以使用。另一部為馬達損壞，目前找二手零件，可以勉強使用，但有住戶反應跑起來沒安全感建議更新。

決議：1. 目前會辦指示，5/9 委員會開會決議。

2. 委員會表決：5 票同意更新跑部機，力伽實業以 13 萬 8000 元整得標，並進行再次議價。

七、B 棟揚水馬達噪音、震動改善工程。

說明：名越蔡老闆稱：B 棟一樓住戶反映，地下室揚水馬達噪音震動仍有影響其生活作息。所以需更換潛式揚水馬達一具，改善 B 棟馬達噪音及震動。

決議：1. 因揚水馬達屬社區公共財產，無故障不得隨意更換。

2. 請該住戶柯先生簽訂協議書，內容為：(1)更換新的潛式揚水馬達一具後，如貴戶認為噪音有改善，已不會影響貴戶睡眠，則其更新工程費用由管委會支付。(2)如潛式揚水馬達更新後，噪音、震動沒有改善，其更新施工費用，請貴戶自行支付。

3. 出席委員表決如下：5 票同意以協議書內容方式處理本案。 3 票反對。

4. 協議書柯先生已簽證完成，通知名越施工。5/7 完成換裝。

八、各棟中間樓層避難設備緩降機故障維修討論。

說明：檢查結果：

B-9-1、A-9-1(固定架生鏽，無握把)。

正常 B-8-1、E-10-8。

本體生鏽 D-4-8

未檢查之住戶：

A 棟 2-5、3-5、4-5、5-5、6-5、7-1、8-1、10-1

B 棟：2-10、3-10、4-10、5-10(自檢)、6-10、7-1、9-1、10-1

D 棟：2-8、3-8、5-8、6-8、7-5、8-5、9-5、10-5。

E 棟：2-1、3-1、4-1(自己收起來)、5-1、6-1、7-8、8-8(已檢查，繩子腐朽，固定架生鏽)、9-8。

決議：未檢查之住戶，將請名越儘快安排檢查。

九、污水系統調整池之調整泵故障，白鐵著托架施工完成，故障之調整泵已脫離，4/20 完成更新。

十、社區污水排放許可證 7 月到期，廣益節能持續申請中，7 月以前必須完成。(五年一次)

肆、總幹事工作報告：

一、環保局水毒科 4/25 來社區檢查污水及污水處理人員，一切正常。

二、最近還是有住戶反應頂樓排風扇運轉聲音過大，經反映給廣益大家研究後，目前要大改已無可能，僅能就排風扇口往上延伸以減少排風聲音(可先行試做看看，如無效果，林老闆不收錢)，但會影響觀瞻。。

決議：因風切聲因早期即有做實驗，效果不大，全體委員反對本項工程，本案至此不再討論。

三、社區自來水總表異常。

4/20 水公司檢查水表度數，為 26032 度每戶需分擔 61 度(約 900 元)。

4/23 再來複檢為 18162 度，恢復正常，水公司人員判斷為水總表故障，會來換表，多餘之度數不與計算，虛驚一場。

四、D 棟住戶反映，乒乓球室增設撞球檯

說明：D-1 樓住戶建議，乒乓球室須充分運用可再增設撞球檯。

決議：1. 原場地已不敷使用，目前已無空間可供放置撞球台。

2. 本案全體委員 7 票反對，本案不成立。

五、B 棟住戶反應仍被蚊子咬，是否再進行噴藥。

說明：3 月 4 月均已噴藥，社區面臨公園請住戶進出時自行塗抹防蚊液，以防止蚊蟲咬傷。

六、保全注意事項。

說明：1. 組長交接不夠確實，上一班所發生事情未能明確交接，造成接班組長無法處理，延誤住戶所交代之事項，或造成衝突。

2. 機械車位承辦，統一交由黃慶良組長辦理，以免造成各辦各的，目前已發生多次衝突，並造成住戶不悅。

3. 保全是否成立一位大組長，主所有保全協調事宜。

決議：1. 請玖盛保全盡快召開組長工作協調會議，統一組長櫃檯工作事項，避免因組長工作方法不同，影響住戶權益。

2. 機械車位主要承辦由張明山組長擔任，其他組長配合其工作。

七、4/29 住戶網頁反應事項

說明：4/29 社區住戶於網頁未具名反應，走道之鞋櫃放置越來越多，影響住戶安全。

決議：1. 依 106.12.20 委員會決議：本案移至第十二屆區分所有權人會議時宣

導，請住戶了解走道淨空的重要性。

2. 爾後未具名反應事項，不再回應，因此請住戶反映時一定要具名。

八、D-1-2 廢水管通管完成

D-1-2 住戶反應廢水堵住，造成廚房淹水。4/27 三好包通公司通管完成。

九、B 棟 8 樓及 7 樓房東糾紛事宜，4/23 作證完成。

十、地下室 1 號(平)車位及機械 149 車位漏水事宜。

平面 1 號車位上方滴水，A 棟住戶完成施工，目前沒有漏水。機械 149 車位上方漏水，D 棟承租戶，已搬出，房東預備整修浴室，整修完成後該處應該不會再漏水。

十一、未填寫住戶基本資料，將進行鎖卡。

目前有多位承租戶或新進之區分所有權人，未填寫住戶基本資料，會造成管理上問題，影響重大。因此建議鎖卡使其願意至管理櫃檯填寫完整資料。

決議：全體委員同意未填寫基本資料之區分所有權人或承租戶，進行鎖卡，帶資料完整後，再行開啟。

十二、D 棟 11 樓住戶反映，頂樓排風扇 22:00 以後是否可運轉？

決議：因晚上 10 點後大部分住戶均已休息，管委會需依法規規定辦理，因此頂樓排風扇於晚上 10 點後，仍不得開啟。

十三、電梯安全檢查，107.5.7 三菱社區電梯安全檢查。

十四、清潔人員花太多時間，在資源回收室，無法照顧大樓清潔。

說明：1. D 及 E 棟住戶反映，清潔人員花太多時間在做資源回收，造成其他層樓清潔無法兼顧

2. 是否增加垃圾分類人手？

決議：1. 公告社區住戶垃圾分類要確實，避免造成清潔人員工作之負擔，直接影響到其他清潔工作。

2. 人手不再增加。

3. 清潔組長多加注意大樓樓層之清潔。

十五、地下室 4 號倉庫及 B 棟倉庫。

說明：1. 地下室 4 號倉庫，存放 2 部直立式揚水馬達，可能為 B 棟拆除之馬達。是否報廢回收或留下備用。

2. B 棟地下室倉庫存放 7 台無人腳踏車，經詢問為前前總幹事朱占財留下，是否依前案辦理(請環保局回收)。

決議：1. 地下室 4 號倉庫 2 部直立式揚水馬達，因年代久遠，維修代價太高，直接報廢回收。

2. 7 台腳踏車依社區回收辦法，公告後請環保局回收。

伍、提案討論：

一、第十二屆區分所有權人會議住戶提案討論。

提案人：管委會

住戶提案(一)、修訂桂花鄉組織管理條例增設管理委員會組織本包含監察人一人將監察人一人分離管理委員會另設監察委員會主委1人委員2人職司管委會越權違法辦事[工程.採購.發包]等事項糾舉。

說明：自桂花鄉管理委員會設立第1屆管理委員會起總是將監察人1人歸屬於管理委員會名下：現金管理委員和監察委員同一單位則形成執行與監督並形狀態.何能發揮監督之效果.故宜將管委及監委兩會分立為各自獨立之單位能讓二單位各司所職.以免相互勾結損害區分所有權人和住戶權益。

辦法：需經區大表決[表決前先確認參與表決人是否俱有參與表決資格]表決結果以參加表決人過半數為同意增訂此條文條文生效日於第12屆第1次管理委員會會議。 提案人：D-8-8 張峰榮

委員會決議：依公寓大廈管理條例第二十九條及桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程第五條、第七條、第八條、第九條法規，都有明確之規定，因此勿需再成立監察委員會。

住戶提案(二)、管理委員會之委員因參與本大樓公共事務，因而被本大樓住戶提告時，不論民事事件或刑事案件，得自行支付律師費用，待委員獲勝訴判決確定後，可檢具相關判決書，不起訴處分書等文件及支出證明，向管理委員會申請所支付之律師費用，採實支實付方式，但每一審級以新台幣六萬元為上限。委員對住戶提告或委員間相互提告時，均不適用本條款。

附註：本條文增列造成前主委劉必成乘事務陳小姐一時疏忽將五萬元支票轉附劉先生，忘了區大在通過該案時後附的但書。該款必捐還管委會.經當時張權發監委再三以存證信函索討。劉先生一直置之不理當時張監委還向管委會掛保證這五萬元2年內由他負責退還管委會。

說明：對於住戶對管理委員會或委員查詢式公寓管理條例和桂花鄉大樓管理暨管理委員會組織章程明載賦予住戶和區分所有權人的權利。管委會和委員們回應住戶，區分所有權人，的查詢室管委會的義務，那有只因為住戶或區分所有權人的查詢就對區分所有權人和住戶提告，這種案例在別社區很艱見，不如改成如管委會獲管理委員感受到委屈。可在管理委員會議或區粉所有全人大會中申訴，由管理委員會，區分所有權人大會仲裁，誰是？誰非？造成事件非者必在於會中公開道歉，以免造成住戶和管委會或管理委員會時發生糾紛互告唯有選擇走上以法律途徑解決，造成社區不安。

辦法：既然有意參選管理委員，每人都以心存為社區奉獻服務，崇高理想，凡是參與公眾事務之事均會遭遇。是是，非非，不等的評

語，唯有奉勸當事者，既然當時您已心存為社區奉獻服務，崇高理想就任管理會委員，凡是參與公眾事務之事均會遭遇是是？非非？評語時，您就保持不動怒心態，先檢討別人指責，是否在我所患是錯在於我就詳加解是求取對方諒解，或您覺得蒙受委屈就可要求在管理委員會或區分所有權人大會仲裁調解，後要求患錯的一方公開道歉了事。讓社區保持和樂不會再常有管理委員和住戶互告事件再發生。

提案人：D-8-8 張峰榮

委員會決議：就是因為抱有崇高理想，服務社區，在被有心人士，用法律訴訟，或語言暴力，來抹黑及騷擾這些委員，會造成大家都不想當委員，也不會有崇高服務的精神，所以願意為社區服務人會越來越少，就是因為這個原因，要讓委員保持中立，能保持熱心服務的精神，所以要有一個訴訟的保護機制，所以才會提出以訟止訟。委員因為服務社區因公務遭受不白之冤時有一個平衡方法，如無此機制將無住戶願意擔任委員，服務社區。本案出席委員不同意列入第12屆區分所有權人會議提案。

住戶提案(三)、仿照企業公司於每年會計年度公司財務報表公佈後[本社區約在每年6、7月]，能比照去年財務報表：

如=虧損：管委會應提出虧損原因向當屆區分所有權人大會報告。

如=盈餘：區分所有權人大會應提撥部分金額[以盈餘額百分比計算]給予當屆管理委員會為酬勞金。

說明：建獎賞責任制度，鼓勵社區有才能，抱負人是奉獻出面參予社區公共事務[參選管理委員會委員]。

辦法：經區分所有權人會議，表結多數同意後列入桂花鄉管理規約暨管理委員會組織章程，讓社區人是尊行該提案。提案人：D-8-8 張峰榮

委員會決議：管理委員會非營利事業單位，管委會再每年6、7月所公佈之盈虧，本來就是委員會該做的，委員會之財務計畫是以收支平衡為原則，還要一些準備金，不管是支出大於收入，或收入大於支出，管委會會公告年度所有工程項目及金額。本案出席委員不同意列入第12屆區分所有權人會議提案。

住戶提案(四)、調降管理費

說明：在財源許可之情形下，建議可適度調降管理費。

辦法：1. 逐次調降。

2. 一年減免幾次不需繳管理費。

3. 一年調降幾次，再恢復原價。提案人：A-5-8 蔡政憲

委員會決議：以目前的收支狀況，且水電都在逐年調漲，社區收入目前已無法負擔支出，因此本案目前無法實現，管委會強烈建有能力的住戶出來選委員，可在有效能的規劃下或許可實現調降管理費之理想。

住戶提案(五)、嚴格督促養寵物之住戶。

說明：許多住戶養的寵物噪音太大，嚴重影響社區安寧，如 A 棟 5 樓住戶欺騙已將狗去聲帶，其實教聲很大。

辦法：經住戶檢舉噪音太大者，得記警告乙次，滿兩次者，需賠償住戶精神損失。

提案人：A-5-8 蔡政憲

委員會決議：有關本案已列入管委會提案內，不需重複提案。

住戶提案(六)、增加免費住家消防安檢次數。

說明：一年一次安檢次數太少，也影響後來新住戶的權益。

辦法：改為三個月或半年一次。

委員會決議：消防法規為一年一次社區消防安全檢查，如住戶有需求，名越可提供付費消防安檢。

住戶提案(七)、機車車位改為半年一期(半年抽一次)。

說明：人人有機會，輪流有車位。

辦法：需無任何欠費(管理費、車位費)，才有資格抽籤。

提案人：A-11-8 林桂鳳

委員會決議：桂花鄉社區大樓機車位，量少人多，公平起見仍維持一年抽一次。

住戶提案(八)、下列十九項社區總幹事職掌 19 條如經本屆區分所有權人大會表決通過請增訂在桂花鄉大樓管理條例暨管理委員會組織章程。附上社區總幹事/主任工作職掌說明：

說明：1. 主委及管委會交辦事項之執行與督導。

2. 社區公共管理事務之推展與督導。

3. 規劃建立社區個項服務/管理運作機制。

4. 協助辦理社區區分所有權人會議之籌備與召開相關事宜。

5. 辦理管委會交付之各項文書/財務/採購/招標等事項。

6. 協助服務中心執行管委會之決議事項。

7. 社區公共事務之管理/協調/處理與執行。
8. 社區發生異常狀況應變處理與回報作業之規劃與執行。
9. 社區公共設施/備點交驗收事宜推展與配合。
10. 承商工作人員勤務規劃/管理及督導、考核。
11. 協助辦理社區裝修工程管制事宜。
12. 協助辦理社區各項接管事宜。
13. 協助辦理社區各公共設施/備招標發包事宜。
14. 社區公共設施資料圖面、檔案建立與保管作業。
15. 服務中心人員業/勤務之督導與考核。
16. 統籌規劃管理中心各項業/勤務推展與執行。
17. 行政/後勤/採購等事務推展與執行。
18. 社區資產建檔/管理/運用之規劃與督導。
19. 各項文書、申購、經費請領作業管理與督導。

辦法：可以附件方式將增列條文在附件中顯示。提案人：D-8-8 張峰榮

委員會決議：以上所列總幹事工作職掌，目前都在執行中，勿需在列入社區規約。經委員會投票 7 票反對，因此本案不列入第十二屆區分所有權人會議提案。

陸、臨時動議：無

柒、散會。

社區財報及各種會議紀錄均會呈現在訊南桂花鄉大樓網頁，有需要之住戶可自行查閱。訊南網頁 shinnan.net.tw 找出社區生活資訊進入桂花鄉網頁即可。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 107/05/09

陳正日
5/14

張峰榮